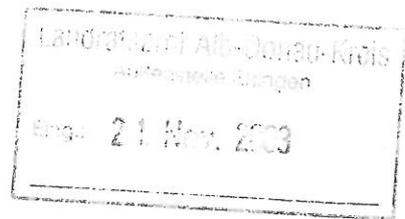


GEMEINDE OBERSTADION
ERGÄNZUNGSSATZUNG
gem. § 34 (4) 3 BauGB
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„RAPPEWEG“

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 17.03.2003



Textteil und Verfahrenshinweise
zur Ergänzungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB
und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Rappenweg“
der Gemeinde Oberstadion

1.

Rechtsgrundlagen
- 1.1

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- 1.2

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.3

Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).
- 1.4

Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).
- 1.5

Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S 581) zuletzt geändert am 19.12.2000 (Gbl. S. 745).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 34(4) und § 9(1) BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (2), (5) und (6) BauNVO
	MD	Dorfgebiet nach § 5 (1) und (2) 1-8 BauNVO. Die Nutzung nach § 5 (2) 9 ist nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 und 18 BauNVO
	Gebäudehöhen	
	TH max	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren. An Quergiebeln darf die max. Traufhöhe um 1,00m überschritten werden.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. §§ 22 - 23 BauNVO, § 12 BauNVO
2.3.1	Bauweise	(siehe zeichnerischer Teil)
	O	offene Bauweise
2.3.2	Baugrenze	(siehe zeichnerischer Teil) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
2.3.3	Garagen und Stellplätze	Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.4	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	§ 1 a BauGB § 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(siehe zeichnerischer Teil) Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bodenbefestigungen und Ablagerungen nicht zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind 14 hochstämmige Obstbäume in zwei Reihen (Pflanzabstand 12 m) als Streuobstwiese zu pflanzen und zu erhalten. Diese Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

2.5

Planbereich

§ 34(4)3 BauGB

Grenze des
räumlichen
Geltungsbereiches
der Satzung

(siehe zeichnerischer Teil)

4. Hinweise

4. 1

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen.

Ergänzungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB
und
Örtliche
Bauvorschriften
„Rappenweg“
der Gemeinde
Oberstadion
zeichnerischer und
textlicher Teil

Rudi Bucher
Antonia Kasten
Dipl. Ing. Freie Architekten
Tannhauser Str.30
88326 Aulendorf

gefertigt:
Aulendorf, den
17.03.2003

5.	Verfahrenshinweise Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	
5.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) 1 und § 12 (2) BauGB	am <i>11.11.2002</i>
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am <i>29.11.2002</i>
5.3	Billigung des Planentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am <i>17.03.2003</i>
5.4	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am <i>04.04.2003</i>
5.5	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom <i>17.03.2003</i> mit Begründung vom der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom gem. § 3 (2) BauGB	vom <i>14.04.2003</i> bis <i>14.05.2003</i>
5.6	Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 1 und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB	am <i>10.11.2003</i> Oberstadion, den <i>10.11.2003</i>  Weber, Bürgermeister
5.7	Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB mit Erlaß des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis	vom AZ

<p>5.8</p>	<p>Ausfertigung Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit den Satzungsbeschlüssen vom <i>10.11.2003</i> überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.</p>	<p>Oberstadion, den <i>10.11.2003</i></p>  <p>Weber, Bürgermeister</p>
<p>5.9</p>	<p>Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Ergänzungssatzung und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB</p>	<p>am <i>14.11.2003</i></p> <p>Oberstadion, den <i>14.11.2003</i></p>  <p>Weber, Bürgermeister</p>

Begründung zur Ergänzungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und
Örtliche Bauvorschriften „Rappenweg“ Gemeinde Oberstadion

Gemeinde	Oberstadion
Landkreis Regierungsbezirk	Alb-Donau-Kreis Tübingen

1. Lage	<p>Die Gemeinde Oberstadion liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zur Gemeindeverwaltungsgemeinschaft Munderkingen.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberstadion. Es grenzt im Norden an bestehende Bebauung. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ebenso im Osten, jenseits des Rappenweges.</p>
------------	---

2. Naturräumliche Gegebenheiten	<p>Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.</p> <p>Im südwestlichen und nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr 433 befindet sich ein Streuobstbestand.</p> <p>Das Gelände ist nach Südosten hin leicht geneigt.</p>
---------------------------------------	--

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	<p>Der Flächenutzungsplanentwurf des Gemeindeverwaltungsverbandes sieht für den Teilbereich nordwestlich des Rappenweges gemischte Bauflächen vor.</p> <p>Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung eine Erweiterung ermöglicht werden.</p>
---	---

4. Erschließung	<p>Das geplante Baugrundstück ist vom Rappenweg aus verkehrsmäßig und abwassertechnisch erschlossen.</p>
Versorgung	<p>Das Baugrundstück wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.</p> <p>Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Das Baugrundstück erhält Anschluß an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom.</p>
Entsorgung Abwasser	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.</p>
Abfall	<p>Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.</p>

5.
Festsetzungen nach §
9(1)1 und 2 BauGB

Art der Nutzung	Um auf die Belange der Landwirtschaft und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen, wird für das geplante Baugrundstück Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
Maß der Nutzung	In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung entlang des Rappenweges wird für die geplante Bebauung eine maximale Traufhöhe für die von 3,50m festgesetzt.
Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche	Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Angleichung der künftigen Bebauung an die bestehende Baustruktur. Die festgesetzten Baugrenzen nehmen die Raumkanten der bestehenden Bebauung auf.

6.
Eingriffe in Natur und
Landschaft und ihr
Ausgleich
§ 1a BauGB,
§ 8a BNatSchG

Das in die Ergänzungssatzung einbezogene Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es weist darüberhinaus keinen höherwertigen Bewuchs auf. Der derzeitige Ortsrand ist zur freien Landschaft hin nicht eingegrünt.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Offenland wird im nordwestlich angrenzenden Grundstücksbereich ein etwa 25 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind 14 hochstämmige Obstbäume in zwei Reihen (Pflanzabstand 12m) als Steuobstwiese zu pflanzen und zu erhalten.

7. Flächenbilanz	Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	3220 m ²	100.0%
	Nettobauland	1075 m ²	33.4%
	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	2145 m ²	66.6%

8.

Örtliche Bauvorschriften

Bauliche Gestaltung der
Baukörper

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird hier am Ortsrand von Oberstadion in Anlehnung an die bestehende Bebauung nur Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45° zugelassen.
Für die Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune Farbtöne zugelassen.

Ergänzungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB
und
Örtliche Bauvorschriften
„Rappenweg“
Gemeinde Oberstadion
Begründung
den 17.03.2003

Dipl.-Ing. Antonia Kasten
Dipl.-Ing. Rudi Bucher
Freie Architekten
Tannhauser Str.30
88326 Aulendorf

